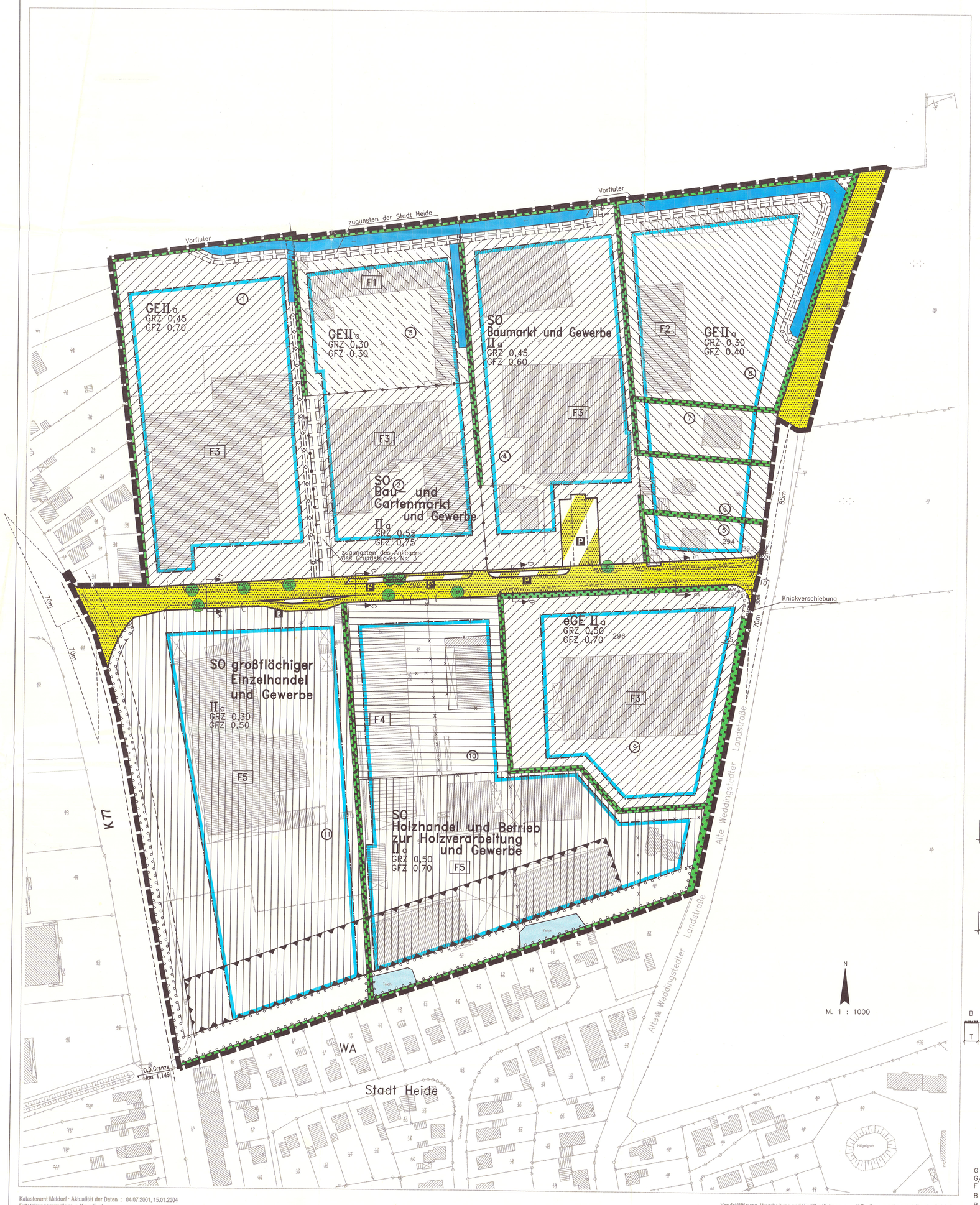
Planzeichnung Teil A

Es gilt die BauNVO 1990

Amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan
Kreis Dithmarschen · Gemeinde Wesseln · Maßstab 1:1000
Gemarkung Wesseln · Flur 2



Katasteramt Meldorf · Aktualität der Datenn : 04.07.2001, 15.01.2004
Entstehungsgrundlage : Koordinaten

Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung nur mit Zustimmung der ausstellenden Behörde oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 29.06.1982) BPL1982001, BPL 66912003

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Erläuterungen

Planzeichen	Erläuterungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 8 BauNVO
eGE	Gewerbegebiete – nicht wesentlich störende Betriebe	" " "
SO	Sonderbauflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze, die nicht überschritten werden darf	§ 9 Abs. 1 Nr 2 BauGB sowie § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	" " "
B	Bushaltestelle	" " "
	Straßenbegrenzungslinie	" " "
	Wasserflächen – Teich –	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	das Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde und der Anlieger (Kanalisationsleitung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Führung von Entsorgungsleitungen – Kanalisationsleitung –	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Abgrenzug unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

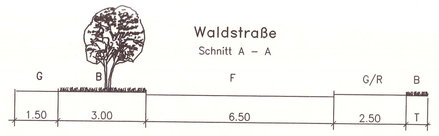
	vorhandene Flurstücksgrenze
	künftig fortfallende Flurstücksgrenze
	geplante Flurstücksgrenze
57	Flurstücksnummer
1	Grundstücksnummer
	vorhandene bauliche Anlagen
	künftig wegfallende Gebäude
F2	Teilfläche F1 – F5
	Sichtdreieck
	Vorfluter – verrohrt –

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

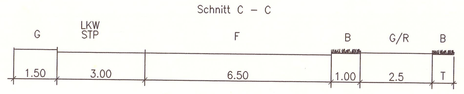
	vorhandene und zu erhaltende Knicks, (§ 15 b LNatSchG) einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume
	Grenze der Anbauverbotszone 15 m vom Fahrbahnrand (§ 29 FStrG)
	Vorfluter

Straßenprofile

Waldstraße
Schnitt A – A

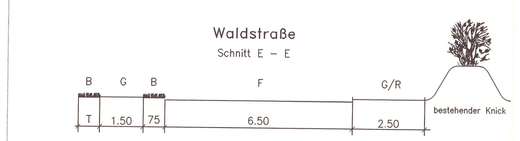


Waldstraße
Schnitt C – C



Waldstraße
Schnitt D – D

Waldstraße
Schnitt E – E



G = Gehweg
G/R = Geh-u. Radweg
F = Fahrbahn
B = Bankette
P = Parkplatz
LKW STP = LKW-Stellplatz
T = Tiefe

Text Teil B

SATZUNG DER GEMEINDE WESSELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER STADT HEIDE, ÖSTLICH DER BUNDESSTRASSE 5 (K77) UND BEIDSEITIG DER WALDSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches, sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.11.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "nördlich der Stadt Heide, östlich der Bundesstraße 5 (K77) und beidseitig der Waldstraße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

– Zentrenrelevante Sortimente sind:
Lebensmittel und Getränke
Gesundheit, Körperpflege
Schreibwaren, Papier, Bücher
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren
Spielwaren, Sportartikel
Hausrat, Haushaltsartikel
Haushalts–Elektroartikel (groß und klein)
Elektronik, Hifi, TV, Computer
Uhren, Schmuck
Foto, Optik

1.1 Gewerbeflächen – GE II a – (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

Für die **Baugrundstücke Nr. 1,3 und 5 bis 9** gelten folgende Festsetzungen:

– Jeglicher Einzelhandel ist ausgeschlossen

– Auf den **Baugrundstücken Nr. 3 und 5 bis 9** ausnahmsweise zulässig:
im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung 10% der gesamten Fläche jedoch max. 200 m² als Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel in räumlicher und funktioneller Verbindung mit Herstellungs–, Wartungs–, Reparatur–, Kundendienst–, und Großhandelsbetrieben. Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb in der Baumasse untergeordnet sein.

– Auf dem **Baugrundstück Nr. 1** ausnahmsweise zulässig:
Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel bis. max. 700 m² Verkaufsfläche

1.2 Sonstige Sondergebiete – SO – (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Für das Baugrundstück Nr. 2 – SO II a – Bau– und Gartenmarkt und Gewerbe – ist zulässig:
– 1 Bau– und Gartenmarkt mit insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel für die Warengruppen:
Baustoffe für Endverbraucher
Sanitär
Malerartikel
Holz
Fertigelemente
Eisen– und Elektrowerkzeuge
Zentrenrelevante Randsortimente bis max. 300 m²

– Shops bis zusammen max. 300 m² Verkaufsfläche
– gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
– Geschäfts–, Büro–, und Verwaltungsgebäude
– Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen

Ausgeschlossen ist:
– Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warensortiment

Für das **Baugrundstück Nr. 4 – SO II a – Baumarkt und Gewerbe** – ist zulässig:
– 1 Baumarkt mit insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche nichtzentrenrelevanten Einzelhandel für die Warengruppen:
Teppiche
Malerartikel
Badausstattung
Randsortimente bis max. 300 m²

– gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
– Geschäfts–, Büro–, und Verwaltungsgebäude
– Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen
– Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausgeschlossen ist:
– Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warensortiment

Für das **Baugrundstück Nr. 10 – SO II a – Holzhandel und Betrieb zur Holzverarbeitung, Gewerbe** – ist zulässig:
– 1 Holzhandel mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel für die Warengruppen:
Holz
Holzwerkstoffe
Holzbauelemente
Trockenbauelemente
Werkstoffe zur Holzverarbeitung
Randsortimente bis max. 300 m²

– gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
– Geschäfts–, Büro–, und Verwaltungsgebäude
– Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen
– Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausgeschlossen ist:
– Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warensortiment

Für das **Baugrundstück Nr. 11 – SO II a– großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** – sind zulässig:
– 3 Einzelhandelsbetriebe als:
– Textilmarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 2.400 m²
– Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m²
– Gartencenter mit einer max. Verkaufsfläche von 500 m²

– Shops bis zusammen 300 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit den zulässigen Betrieben
– Lagerflächen in Verbindung mit den zulässigen Betrieben
– gewerbliche Nutzung mit max. 700 m² Verkaufsfläche für nichtzentrenrelevanten Einzelhandel
– Anlagen und Einrichtungen für Ausstellungen
– Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
– Geschäfts–, Büro–, und Verwaltungsgebäude
– Schank– und Speisewirtschaften
– Tankstellen
– Autowaschanlage

Ausgeschlossen ist:
– Einzelhandel mit zentrenrelevantem Warensortiment

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ausnahmsweise zulässig:
– Überschreitung der zulässigen GRZ durch Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten für die Baugrundstücke Nr. 2, 9 und 10 bis zu 0,95, für das Baugrundstück Nr. 3 bis zu 0,8, für das Baugrundstück Nr. 8 bis zu 0,5, wenn je 100 m² der durch Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten versiegelten Fläche ein hochstämmiger Baum gepflanzt wird. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 4 m². (§19 Abs. 4 BauNVO)

3. Nutzungsbeschränkungen, Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.–H.)

Teilflächen Nr.	maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel	
	Tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
1	65 dB (A)	55 dB (A)
2	65 dB (A)	53 dB (A)
3	65 dB (A)	45 dB (A)
4	60 dB (A)	40 dB (A)
5	55 dB (A)	40 dB (A)

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung mit einer Länge von max. 80 m und einer Breite von max. 65 m zulässig.

Ausnahmen:
Grundstück Nr. 1 max. Länge 110,00 m max. Breite 85,00 m
Grundstück Nr. 10 max. Länge 105,00 m max. Breite 65,00 m
Grundstück Nr. 11 max. Länge 140,00 m max. Breite 65,00 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen – (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf dem Baugrundstück Nr. 9 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der parallel zur Waldstraße verlaufenden Baugrenze für Überdachungen um max. 9,0m und auf Baugrundstück Nr. 10 eine geringfügige Überschreitung der nördlichen Baugrenze zulässig.

6. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.–H.)

Hauptgebäude

– Dachform Satteldach oder Pultdach
Ausnahmen: Flachdach
Walmdach bei Wohngebäuden

– Dachneigung 10 bis 25°
Ausnahmen: – 22° – 45° bei einem Wohnhaus
– bis 20% der Grundfläche der Gebäude ist mit einer anderen Dachneigung zulässig

7. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Sockelhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) darf im Mittel die max. Höhe von 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten.

Firsthöhe

Die max. Höhe der Gebäude und Nebengebäude darf 11 m über OK des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) nicht überschreiten.

Auf den Baugrundstücken Nr. 10 und 11 dürfen in dem Bereich bis 10 m nördlich der südlichen Baugrenze bauliche Anlagen für gewerbliche Nutzung auf der Südseite der Gebäude eine max. Traufhöhe von 6,00 m nicht überschreiten. Die Unterschreitung der Mindesthöhe dieser baulichen Anlagen von 4,0 m ist nicht zulässig.

8. Erschließung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Zur Erschließung des Grundstückes Nr. 8 und 9 darf der nach der Planzeichnung (Teil A) zu erhaltende Knick für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
Die Breite der Grundstückszufahrt darf 6,00 m bei Grundstück Nr. 8 und 9,00 m bei Grundstück Nr. 9 nicht überschreiten.

* Hinweis: die Festsetzung zu 8. ersetzt nicht die erforderliche Genehmigung zur Beseitigung des Knicks durch die zuständige Naturschutzbehörde.

9. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit einer Auswahl von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus nachfolgender Liste zu bepflanzen.

Folgende Knickabschnitte sind durch Pflanzung von heimischen standortgerechten Sträuchern aus der nachfolgenden Liste zu verbessern:

– Knick auf der nördlichen Grenze des Grundstückes Nr. 9
– 25 m Knick auf der östlichen Grenze des Grundstückes Nr. 9 im südlichen Anschluss an den verschobenen Knickabschnitt.

Liste der möglichen Gehölze zur Bepflanzung der Knickwälle:

Stiel–Eiche (Quercus robur) als Bäume
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuß (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europeae)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn (Rhamnus carthaticus)
Hundsrose (Rosa carina)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Holunder (Sambucus nigro)
Gemeinder Schneeball (Viburnum opulus)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 9.3.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 27.5.2001 bis zum 8.6.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.12.2001 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5.11.2001 bis 5.12.2001 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 26.10.2001 bis 22.11.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.3.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7a. Die Gemeindevertretung hat am 18.3.2003 die Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

7b. Die von der geänderten Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.4.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7c. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.7.2003 bis 11.8.2003 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und und ergänzenden Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der vom 23.6.2003 bis 21.7.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7d. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. entfällt
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 4.11.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wesseln, 13.7.2004

Müller
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ausgeschlossen ist die Lage der Entsorgungsleitungen.

Meldorf,

Leiter des Katasteramtes

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Wesseln, 13.7.2004

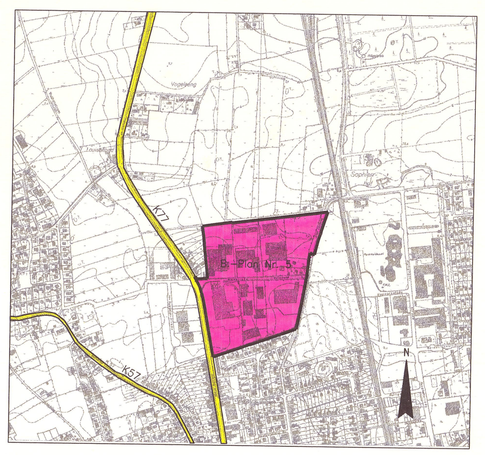
Müller
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 22.7.2004 bis 5.8.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 6.8.2004 in Kraft getreten.

Wesseln, 13.8.2004

Müller
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:10000



Bebauungsplan Nr. 5
Gemeinde Wesseln

für das Gebiet "nördlich der Stadt Heide, östlich der Bundesstraße 5 (K77) und beidseitig der Waldstraße"